**To:** (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) (OGA)[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e)[(10)(2e) @Rebelgroup.com]
**Cc:** (10)(2e) (10)(2e) @Rebelgroup.com]
**From:** (10)(2e), (10)(2e) ten
**Sent:** Fri 8/26/2016 1:05:36 PM
**Subject:** Verslag werkgroep berekeningen overstapregeling van woensdag 24-08
**Received:** Fri 8/26/2016 1:05:38 PM

Beste allen,
Hierbij verslag van laatste bijeenkomst zodat iedereen de gemaakte afspraken terug kan vinden.
**Verslag WOB 24-08-2016,** i.a.v. (10)(2e) N., (10)(2e) en (10)(2e)

**1. Terugkoppeling bodem in voortdurend canon%**

(10)(2e) koppelt terug wat er in proces is afgesproken: opzet stafflap wordt anders, Nauta wordt om advies gevraagd en er wordt analyse gedaan m.b.t. samenloop besluitvormingsproces Ves.
in relatie met model/financiële vergelijking die Rebel uitvoert speelt nog de kwestie of je alleen de bandbreedte in de canonpercentages gelijk gaat schakelen of het hele verloop van de canonpercentages gelijk gaat schakelen. In eerdere WOB hebben we het eerste afgesproken. Keuzes irt model laten volgende zien:

∀alleen de bandbreedte in de canonpercentages gelijkschakelen: formule van 5 langstlopende leningen blijft overeind, model rebel gaat hier nu van uit (nl canon % groeit van 0,81% in 2016 naar 4,3% in vijf jaar)

∀ hele verloop van de canonpercentages gelijkschakelen: als dit gekozen wordt moet model van Rebel aangepast worden (canon % groeit dan van 0,81% in 2016 naar 3,35% in vijf jaar); opbrengsten voortdurend over lange termijn worden dan lager en korting in eeuwigdurend zou dan hoger worden. Moeten we dit wel willen? En gaat dan de cpi minus 1 niet een belangrijkere rol spelen?

Afspraak: zodra gemeente/wethouder hier een keuze in gemaakt heeft geven we dit door aan Rebel zodat ze eventueel model hier op aan kunnen passen.

**2. Terugkoppeling inhoudelijke toets bsq**

In MT is besloten dat een extern bureau gevraagd wordt mee te lopen bij de uitwerking van bsq lijst en dat hen gevraagd wordt aan de bel te trekken als ze iets zien wat niet klopt. Huidige planning qua uitwerking en besluitvorming blijft ongewijzigd.

**3. Modelarchitectuur van Rebel**

We hebben tav modelarchitectuur volgende afgesproken:

∀ 1% afslag (eigengrond -> erfpacht) verdwijnt omdat dit moeilijk ligt voor Belastingdienst; wordt onderdeel van de depreciatie in het voortdurende stelsel, die op 25% blijft en wordt onderdeel van de korting in het eeuwigdurende stelsel.

∀ Deskundigenoordeel bij woz-systematiek bij voortdurende stelsel is net als bij huidige gpb voortdurend 13,6% . Er is geen onderbouwing voor een ander percentage.

∀ Korting in het eeuwigdurende stelsel wordt opgebouwd uit basiskorting (inhoudelijk te onderbouwen met bestaande bebouwing en gebondenheid van contract, voor nu uitgaan van 25%, want gelijk aan huidige depreciatie) en overstappremie/vaste-klanten-korting

∀ Langjarige rente voortdurend blijft 4,3% omdat dit consequent is tov vorige rapport en daarmee vergelijkbaarheid ten goede komt en omdat er ook een groot verschil is tussen 10jaars vaste en 30 jaars vaste hypotheekrente. Argument tegen was voortschrijdend inzicht want er blijkt nauwelijks meer verschil te zijn die ten grondslag lag aan de opslag. Overigens kan besluit zoals bij 1 aan de orde gekomen nog tot en heel ander percentage leiden.

∀ We doen geen voorspelling in het model tav de woningwaarde-ontwikkeling. Ontwikkeling die we kennen wordt meegenomen en voor toekomstige ontwikkeling vallen we terug op 2,25% per jaar of 0,5*2,25% per half jaar.

**4. Discontovoet**

WOB geeft aan dat zij het goed te onderbouwen vindt om met 2 discontovoeten te werken, nl een vanuit perspectief erfpachters (voor

bepalen afkoopsommen) en een vanuit perspectief gemeente (voor contant maken toekomstige kasstromen). De laatste zou dan lager zijn. We komen er al discussiërend niet uit om dat we niet goed kunnen overzien wat effect van verschillende parameters is op de waarde van beide stelsels.

Afspraak: we varen op de expertise van Rebel en de keuze die zij hierin maken: als ze met een discontovoet willen werken, dan is dat goed. Rebel voert wel gevoeligheidsanalyse uit waarbij ook variant van lagere discontovoet voor gemeenteperspectief zit. Wij kunnen dan het effect hiervan zien in o.m. korting en beeldvorming en kunnen het dan beter beoordelen.

**5. Canondalers**

N.a.v. voorbeeld van (10)(2e) en de inschatting van (10)(2e) dat bij 25% van de canonbetalende rechten sprake is van een lagere eeuwigdurende canon dan van de huidige canon (loopt op naar een derde als de korting 40% wordt ipv 25%) en naar aanleiding van de rekenmodelletjes van (10)(2e) Wesseling ontstaat een discussie over canondalers, beeldvorming en onbegrip. Bestuur, maar ook de collega's bij G&O, moeten goed op de hoogte zijn van de hoeveelheden waar het om gaat en de argumenten achter de keuzes tav respecteren oude contracten. We spreken af dit onderwerp te bespreken in een inhoudelijk overleg, maar dat wel goed voorbereid te doen.

Afspraak: (10)(2e) doet procesvoorstel voor vormgeven inhoudelijk overleg, benodigde informatie en wie deze info gaat/kan leveren.

**Nagekomen mededeling van mijn kant**: in het opdrachtgeversoverleg heeft (10)(2e) aangegeven dat hij cijfers en uitkomsten van Rebel eerst wil zien voordat ze naar BT gaan.

(10)(2e) (10)(2e)
Strategisch adviseur commercieel vastgoed
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M (10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di, do en vr